



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 976 739 140  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET KRÅKSTADVN. 1  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning  
Torgveien 10  
1400 SKI

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Hilde Sofie Stalheim  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.03.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 21.04.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 998 150	2 417 661
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 998 150</b>	<b>2 417 661</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		102 690	108 048
Annen driftskostnad		1 520 793	2 073 392
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 623 483</b>	<b>2 181 440</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>374 668</b>	<b>236 221</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		3 054	5 850
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3 054</b>	<b>5 850</b>
Annen finanskostnad		287 430	328 765
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>287 430</b>	<b>328 765</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-284 376</b>	<b>-322 915</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>90 292</b>	<b>-86 694</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>90 292</b>	<b>-86 694</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>90 292</b>	<b>-86 694</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>90 292</b>	<b>-86 694</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		90 292	-86 694
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>90 292</b>	<b>-86 694</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			2 990
Andre fordringer		140 196	121 648
Sum fordringer		140 196	124 638
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		601 341	814 996
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		601 341	814 996
Sum omløpsmidler		741 537	939 635
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>741 537</b>	<b>939 635</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		8 139 521	8 229 812
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-8 139 521</b>	<b>-8 229 812</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-8 139 521</b>	<b>-8 229 812</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		8 721 324	9 109 124
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>8 721 324</b>	<b>9 109 124</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>8 721 324</b>	<b>9 109 124</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 625	1 593
Leverandørgjeld		152 778	8 572
Annen kortsiktig gjeld		5 331	50 158
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>159 734</b>	<b>60 323</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>8 881 058</b>	<b>9 169 447</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>741 537</b>	<b>939 635</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 224598

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 976 739 140  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET KRÅKSTADVN. 1  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning  
Torgveien 10  
1400 SKI

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Hilde Sofie Stalheim  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.03.2022

**Grunnlag for avgivelse**

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 12.05.2022



Organisasjonsnr: 976 739 140  
SAMEIET KRÅKSTADVN. 1

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 998 150	2 417 661
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 998 150</b>	<b>2 417 661</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		102 690	108 048
Annen driftskostnad		1 520 793	2 073 392
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 623 483</b>	<b>2 181 440</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>374 668</b>	<b>236 221</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		3 054	5 850
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3 054</b>	<b>5 850</b>
Annen finanskostnad		287 430	328 765
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>287 430</b>	<b>328 765</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-284 376</b>	<b>-322 915</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>90 292</b>	<b>-86 694</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>90 292</b>	<b>-86 694</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>90 292</b>	<b>-86 694</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>90 292</b>	<b>-86 694</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		90 292	-86 694
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>90 292</b>	<b>-86 694</b>



Organisasjonsnr: 976 739 140  
SAMEIET KRÅKSTADVN. 1

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			2 990
Andre fordringer		140 196	121 648
Sum fordringer		140 196	124 638
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		601 341	814 996
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		601 341	814 996
Sum omløpsmidler		741 537	939 635
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>741 537</b>	<b>939 635</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		8 139 521	8 229 812
Sum opptjent egenkapital		-8 139 521	-8 229 812



Sum egenkapital	-8 139 521	-8 229 812
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	8 721 324	9 109 124
Sum annen langsiktig gjeld	8 721 324	9 109 124
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>8 721 324</b>	<b>9 109 124</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 625	1 593
Leverandørgjeld	152 778	8 572
Annen kortsiktig gjeld	5 331	50 158
Sum kortsiktig gjeld	159 734	60 323
<b>Sum gjeld</b>	<b>8 881 058</b>	<b>9 169 447</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>741 537</b>	<b>939 635</b>



Organisasjonsnr: 976 739 140  
SAMEIET KRÅKSTADVN. 1

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

### Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

## Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

## Note

### Antall aksjer og aksjeeiere

## Note

### Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

### Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

## Note

5

### Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:





# Årsmøte 2022

SE Kråkstadveien 1

Digitalt årsmøte avholdes 14. mars - 17. mars 2022

Selskapsnummer: 1483





## Velkommen til årsmøte i SE Kråkstadveien 1

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 14. mars kl. 09:00 og lukker 17. mars kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/1483>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

### Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i SE Kråkstadveien 1**



Sak 1

## Godkjenning av møteinnkallingen

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

## Valg av protokollvitner

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

**Forslag til vedtak**

Kristian Andre Simonsen er valgt.

Sak 3

## Årsrapport og årsregnskap

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

**Vedlegg**

1. Årsrapport til styrerommet.no.pdf



Sak 4

### **Fastsettelse av honorarer**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 90 000.

### **Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 90 000.

Sak 5

### **Valg av tillitsvalgte**

#### **Roller og kandidater**

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Henrik Erland Morud



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Haakon Marius M Sandberg	Stjerneveien 29
Styremedlem	Henrik Erland Morud	Forneburingen 207
Styremedlem	Kristian Andre Simonsen	Tussestien 5
Varamedlem	Arne Pedersen	Kråkstadveien 1
Varamedlem	Elena Wæhler	Kråkstadveien 1

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og ingen kvinner.

### Generelle opplysninger om SE Kråkstadveien 1

Sameiet består av 53 seksjoner.

SE Kråkstadveien 1 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 976739140, og ligger i NORDRE FOLLO kommune med følgende adresse:

Kråkstadveien 1  
Åsveien 2 A, B, C

Gårds- og bruksnummer:  
135 10

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

SE Kråkstadveien 1 har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er Alpha Revisjon AS.

### Styrets arbeid

I 2021 har vi utført flg. arbeid utover vanlig drift.

- Skiftet ut 5 pleksiplater tak
- Div.reparasjonsarbeid leilighetsdører
- Malt hovedoppgangen
- Boning av gulv i fellesganger
- Oppmerking p-plasser m/ny merkemaskin

Det har blitt avholdt styremøter, budsjettmøte og regnskapsmøte.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1 998 150.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 623 483.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høye fyringskostnader.

### Resultat

Årets resultat på kr 90 292 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 581 803.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 230 000 til vedlikehold.

### Kommunale avgifter i NORDRE FOLLO kommune

Kun forbruk vann- og avløp som blir fakturert til sameiet. Kostnader med abonnementsgebyr for vann og avløp, samt renovasjon blir fakturert direkte til seksjonseiere fra kommunen.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med 250 000 i energikostnader som beregnet for hele 2022.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 8 702. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i SE Kråkstadveien 1.

**Lån**

SE Kråkstadveien 1 har lån i OBOS Banken. Lånet har 199 gjenværende månedlige forfall. Det er flytende rente, som p.t er 3,65% p.a. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

**Felleskostnader**

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på en økning av felleskostnadene på 10% fra april 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Sameiet Kråkstadvn. 1

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Kråkstadvn. 1 sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr. 90.292. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av styrets årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjonen i øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21  
0166 Oslo

Vedlegg 1

Telefon: +47 23 31 07 20

8 av 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:

8397.05.05914

Organisasjonsnr:

975 800 679 mva

Årsrapport til styrerommet.no.pdf



## Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvise bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:  
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21  
0166 Oslo

Vedlegg 1

Telefon: +47 23 31 07 20

9 av 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:

8397.05.05914

Organisasjonsnr:

975 800 679 mva

Årsrapport til styrerommet.no.pdf



## Elektronisk signatur

**Signert av**

**Skogly, Roger**

Norwegian BankID

**Dato og tid**

(UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

17.02.2022 10.12.10

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.



**SAMEIET KRÅKSTADVN. 1**  
**ORG.NR. 976 739 140, KUNDENR. 1483**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 982 325	2 259 990	2 190 000	2 028 000
Vaskeri	9	15 825	18 160	25 000	10 000
Andre inntekter		0	139 511	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 998 150</b>	<b>2 417 661</b>	<b>2 215 000</b>	<b>2 038 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-12 690	-18 048	-15 000	-15 000
Styrehonorar	4	-90 000	-90 000	-90 000	-90 000
Revisjonshonorar	5	-8 938	-8 813	-8 000	-8 000
Andre honorarer		0	-38 000	0	0
Forretningsførerhonorar		-107 600	-104 770	-105 000	-110 000
Konsulenthonorar	6	-9 314	-37 682	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	7	-192 207	-847 854	-115 000	-230 000
Forsikringer		-123 609	-105 665	-120 000	-125 000
Kommunale avgifter	8	-276 043	-406 270	-410 500	-260 000
Vaskeri	9	-16 161	-15 877	-15 000	-15 000
Energi/fyring		-346 392	-148 480	-150 000	-250 000
TV-anlegg/bredbånd		-215 423	-199 101	-195 000	-200 000
Andre driftskostnader	10	-225 106	-160 881	-194 500	-183 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 623 483</b>	<b>-2 181 440</b>	<b>-1 433 000</b>	<b>-1 501 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>374 668</b>	<b>236 221</b>	<b>782 000</b>	<b>537 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	3 054	5 850	0	0
Finanskostnader	12	-287 430	-328 765	0	-291 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-284 376</b>	<b>-322 915</b>	<b>0</b>	<b>-291 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>90 292</b>	<b>-86 694</b>	<b>782 000</b>	<b>246 000</b>
Overføringer:					
Udekket tap		0	-86 694		
Reduksjon udekket tap		90 292	0		



**SAMEIET KRÅKSTADVN. 1**  
**ORG.NR. 976 739 140, KUNDENR. 1483**

**BALANSE**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		21 169	13 259
Kundefordringer		0	2 990
Forskuddsbetalte kostnader		117 425	107 283
Andre kortsiktige fordringer	13	1 602	1 107
Driftskonto OBOS-banken		-36	120 459
Sparekonto OBOS-banken		601 377	694 537
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>741 537</b>	<b>939 635</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>741 537</b>	<b>939 635</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	14	-8 139 521	-8 229 812
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-8 139 521</b>	<b>-8 229 812</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	8 721 324	9 109 124
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>8 721 324</b>	<b>9 109 124</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		5 331	9 624
Leverandørgjeld		152 778	8 572
Påløpte renter		1 625	1 593
Annen kortsiktig gjeld		0	40 534
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>159 734</b>	<b>60 323</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>741 537</b>	<b>939 635</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Nordre Follo, 17.02.2022  
Styret i Sameiet Kråkstadvn. 1



Haakon Marius M Sandberg /s/      Henrik Erland Morud /s/      Kristian Andre Simonsen /s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**FORDRINGER**

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

**SKATTETREKSKONTO**

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	738 540
Seksjonsutgifter	546 756
Kommunale avgifter	307 888
Lån varmesystem	240 156
Kabel-tv	171 600
Garasje	46 500
Tilgode komm.avgift	-53 080
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 998 360</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Garasje	-16 035
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 982 325</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-12 690
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-12 690</b>

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 90 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 938.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 314
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-9 314</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-76 249
Drift/vedlikehold VVS	-298
Drift/vedlikehold elektro	-62 554
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-11 548
Drift/vedlikehold brannsikring	-38 559
Egenandel forsikring	-3 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-192 207</b>

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-276 043
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-276 043</b>

**NOTE: 9****VASKERI****INNETEKTER VASKERI**

Inntekter	15 825
<b>SUM INNETEKTER VASKERI</b>	<b>15 825</b>

**KOSTNADER VASKERI**

Drift/vedl.hold	-13 796
Elektrisk energi	-2 365
<b>SUM KOSTNADER VASKERI</b>	<b>-16 161</b>

<b>SUM VASKERI</b>	<b>-336</b>
--------------------	-------------

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-5 542
Lyspærer og sikringer	-973
Vaktmestertjenester	-71 775
Renhold ved firmaer	-63 756
Snørydding	-74 431
Trykksaker	-1 689
Andre kontorkostnader	-1 260
Porto	-1 333
Kontingenter	-1 490
Bank- og kortgebyr	-2 856
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-225 106</b>

**NOTE: 11****FINANSINNETEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 376
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 678
<b>SUM FINANSINNETEKTER</b>	<b>3 054</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-287 428
Renter på leverandørgjeld	-2
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-287 430</b>

**NOTE: 13****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Vaskeri-inntekter for desember 2021	1 602
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>1 602</b>

**NOTE: 14****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter.

Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdøkninger

som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

**NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Opprinnelig 2019

-9 585 000

Nedbetalt tidligere

475 876

Nedbetalt i år

387 800

-8 721 324

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

**-8 721 324**



## Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

## Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

## Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1518892. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

## Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

## HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

## Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 14.03.22 og er åpent for avstemning i 3 dager  
Siste dato for avstemning er 17.03.22

**Selskapsnummer:** 1483 **Selskapsnavn:** SE Kråkstadveien 1

BRUK BLOKKBOKSTAVER

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_

**Signatur:** \_\_\_\_\_

### Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p><b>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Kristian Andre Simonsen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</b></p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



**Sak 4 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til 90 000.

For

Mot

**Sak 5 Valg av tillitsvalgte**

**Styremedlem** (1 skal velges)

Henrik Erland Morud



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

Ta vare på dette heftet, du kan få  
bruk for det senere, f.eks ved salg  
av boligen.